Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20240604-040624_14-DE
Reçu le 07/06/2024

ANNEXE LITTÉRAIRE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU CHER
14, rue Jean Jacques Rousseau
18000 BOURGES

EXERCICE 2023

Les comptes de l'exercice 2023 sont établis dans le respect du Plan Comptable Général 2014 approuvé par arrêté du 16 octobre 2014, défini par le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014, modifié par les règlements ANC n° 2015-06 du 23 novembre 2015 et n° 2016-07 du 4 novembre 2016 et des dispositions comptables spécifiques issues :

- Du règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, modifié par le règlement ANC N°2021-08 du 8 octobre 2021 et par le règlement ANC n°2022-05 du 7 octobre 2022 ;
- Du décret du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte agréées, ainsi que de son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée ;
- De l'avis du Ministère du logement du 4 novembre 2015 ;
- De l'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016 ;
- Des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;
- De l'arrêté du 8 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée

L'exercice 2021 a par ailleurs été marqué par la première application du règlement ANC 2021-08 du 08 octobre 2021 modifiant le règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.
L'application de ce nouveau règlement a notamment eu pour effet de présenter séparément au passif du bilan, le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.
Ce nouveau règlement s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021, étant précisé que les organismes d'habitations à loyer modéré ont été dispensés d'établir des informations relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'exercice précédant le premier exercice d'application. "

Les précédentes conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de base :
- Continuité de l'exploitation
- Indépendance des exercices

- **<u>Changement de méthode comptable</u>**

Néant

- **<u>Protocole CGLLS</u>**

Le protocole de rétablissement de l'équilibre des comptes de Bourges Habitat a été signé le 15 décembre 2017.
Depuis le 1er janvier 2018, l'Office Public de l'Habitat du Cher s'est substitué à Bourges Habitat, dans ses droits et obligations, conformément aux dispositions de l'article 7.3 dudit protocole.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20240604-040624_14-DE
Reçu le 07/06/2024

- **Comptabilisation des immobilisations et des subventions**

Jusqu'au 31/12/2017, préalablement à la fusion avec l'OPH du Cher, les modalités appliquées par Bourges Habitat étaient les suivantes :

Choix des composants : pour ventiler la valeur brute des immeubles, le Conseil National de la Comptabilité (CNC) s'est appuyé sur les études techniques conduites par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) réalisées sur un échantillon statistique représentatif en fonction des lots de travaux retenus lors de la construction. A l'issue de ces travaux, le CNC a arrêté la décomposition des immeubles de logement social en fonction de la durée de vie des différents éléments des constructions, de l'importance de ces éléments dans le coût global et de la fréquence de renouvellement de différents éléments des constructions sans prise en considération de l'importance de chacun des éléments dans le coût de la construction.

Cette méthode a conduit à proposer une décomposition initiale en neuf composants obligatoires qui correspondent aux éléments les plus fréquemment renouvelés :

- Structure et ouvrages assimilés
- Menuiseries extérieures et intérieurs
- Chauffage collectif
- Chauffage individuel
- Etanchéité
- Ravalement avec amélioration
- Electricité
- Plomberie, sanitaire,
- Ascenseurs

En outre, des composants supplémentaires peuvent être utilisés en fonction de la situation particulière de certains immeubles. L'Office a retenu les trois composants complémentaires suivants :

- Sécurité
- Aménagements intérieurs
- Aménagements extérieurs

En accord avec les dispositions en vigueur, les durées d'amortissement propres à chaque composant retenues par Bourges Habitat ont été définies de la façon suivante :

COMPOSANT	DUREE D'AMORTISSEMENT
Structure	50 ans
Menuiseries extérieures et intérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Electricité	25 ans
Plomberie sanitaire	25 ans
Aménagements intérieurs	15 ans
Sécurité	15 ans
Chauffage individuel	15 ans
Etanchéité	15 ans
Ravalement avec amélioration	15 ans

Ascenseurs	15 ans
Aménagements extérieurs	15 ans

Subventions affectées au financement des constructions :
En raison de la décomposition par composants des immeubles, les subventions affectées aux constructions doivent être ventilées proportionnellement entre les différents composants, si leur montant est significatif. Pour sa part, Bourges Habitat a choisi d'affecter les subventions sur les différents composants de la construction et les reprises se font au rythme des amortissements de ces composants.

Evaluation et amortissement des autres immobilisations corporelles :
Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).
Les durées d'amortissement linéaires sont les suivantes :

- Matériel de transport 5 ans
- Mobilier 10 ans
- Matériel de bureau 5 ans
- Matériel informatique 3 ans
- Matériel et outillage 5 ans
- Immobilisations corporelles diverses 10 ans

Immobilisations financières :
Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Une dépréciation des immobilisations financières est comptabilisée lorsque la valeur vénale est inférieure au coût d'acquisition.

Depuis le 01/01/2018, à la suite de la fusion, deux bases de données ont cohabité dans Salvia Patrimoine (une base BH et une base OPH). Les immobilisations et subventions existantes sur la base BH continuent d'être amorties au rythme des modèles créés à l'origine.
En revanche, l'intégralité des opérations mises en service à partir du 01/01/2018 s'est vu appliqué les modèles créés par l'OPH indiqués ci-dessous.

Consécutivement aux évolutions de l'applicatif informatique SALVIA, la fusion des bases OPH18 et BH est intervenue au cours du 1er trimestre 2023. L'office a alors procédé à l'harmonisation de la durée d'amortissement du composant structure sur une durée de 60 ans pour l'ensemble du patrimoine.

Méthode de comptabilisation des immeubles par composants
Les 5 composants obligatoires :
- structure
- menuiseries extérieures
- chauffage collectif ou individuel
- étanchéité
- ravalement avec amélioration

Les 5 composants complémentaires :
- électricité
- plomberie / sanitaires
- ascenseur
- équipements de sécurité (création 2012)
- Ventilation Mécanique Contrôlée (création 2017)
- Aménagements extérieurs (Création 2021)
- Voiries et réseaux divers (Création 2022)

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20240604-040624_14-DE
Reçu le 07/06/2024

L'option retenue depuis 2005 est une comptabilisation globale des coûts durant la période de construction, la décomposition en 10 composants ne se faisant qu'à la livraison lors du passage des comptes 23 vers les comptes 21.
En ce qui concerne les constructions neuves, vous trouverez ci-après un tableau récapitulatif selon la durée d'amortissement, les modèles et répartitions (calqués sur ceux du CSTB) retenus.

La durée d'amortissement est particulière pour ce qui concerne :
- les baux emphytéotiques afin que l'amortissement du composant structure n'excède pas la date de fin de bail.
- Les acquisitions, à amortir sur la durée résiduelle du bien (composant structure) en fonction de la date de construction et de la mise en service, la durée d'amortissement des composants remplacés n'excédant pas la durée résiduelle de la structure.
Dans le cas d'une acquisition de plus de 60 ans ou d'une durée résiduelle très faible de la structure, l'amortissement est fait sur 15 ans, les remplacements de composants étant généralement effectués avant la mise en service.

NOUVELLE POLITIQUE COMPTABLE D'AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS

	Composants retenus												
	Structure	Menuiseries extérieures	Chauffage collectif	Chauffage individuel	Etanchéité	Ravalement	Electricité	Plomberie sanitaire	Ascenseurs	Equipements de sécurité	VMC	Aménagements Extérieurs	
MODELES	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
Collectif Chauffage Collectif Avec Ascenseur Avec Etanchéité Avec Sécurité	71,40	3,30	3,20		1,10	2,10	5,20	4,60	2,80	0,30	1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Collectif Avec Ascenseur Avec Etanchéité Sans Sécurité	71,70	3,30	3,20		1,10	2,10	5,20	4,60	2,80		1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Collectif Avec Ascenseur Sans Etanchéité Avec Sécurité	72,50	3,30	3,20			2,10	5,20	4,60	2,80	0,30	1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Collectif Avec Ascenseur Sans Etanchéité Sans Sécurité	72,80	3,30	3,20			2,10	5,20	4,60	2,80		1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Collectif Sans Ascenseur Avec Etanchéité Avec Sécurité	74,20	3,30	3,20		1,10	2,10	5,20	4,60		0,30	1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Collectif Sans Ascenseur Avec Etanchéité Sans Sécurité	74,50	3,30	3,20		1,10	2,10	5,20	4,60			1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Collectif Sans Ascenseur Sans Etanchéité Avec Sécurité	75,30	3,30	3,20			2,10	5,20	4,60		0,30	1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Collectif Sans Ascenseur Sans Etanchéité Sans Sécurité	75,60	3,30	3,20			2,10	5,20	4,60			1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel Avec Ascenseur Avec Etanchéité Avec Sécurité	71,40	3,30		3,20	1,10	2,10	5,20	4,60	2,80	0,30	1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel Avec Ascenseur Avec Etanchéité Sans Sécurité	71,70	3,30		3,20	1,10	2,10	5,20	4,60	2,80		1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel Avec Ascenseur Sans Etanchéité Avec Sécurité	72,50	3,30		3,20		2,10	5,20	4,60	2,80	0,30	1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel Avec Ascenseur Sans Etanchéité Sans Sécurité	72,80	3,30		3,20		2,10	5,20	4,60	2,80		1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel Sans Ascenseur Avec Etanchéité Avec Sécurité	74,20	3,30		3,20	1,10	2,10	5,20	4,60		0,30	1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel Sans Ascenseur Avec Etanchéité Sans Sécurité	74,50	3,30		3,20	1,10	2,10	5,20	4,60			1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel Sans Ascenseur Sans Etanchéité Avec Sécurité	75,30	3,30		3,20		2,10	5,20	4,60		0,30	1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel Sans Ascenseur Sans Etanchéité Sans Sécurité	75,60	3,30		3,20		2,10	5,20	4,60			1,00	5,00	100,00
Individuel	69,80	5,40		3,20		2,70	4,20	3,70			1,00	10,00	100,00
Durées d'amortissement	60 ans	30 ans	30 ans	18 ans	18 ans	18 ans	30 ans	30 ans	18 ans	10 ans	20 ans	15 ans	

Concernant les renouvellements de composants, la durée d'amortissement retenue était la durée minimum du CSTB (durée moyenne – 20 %). Compte tenu des évolutions techniques l'Office a opté pour les durées moyennes du CSTB au 01/01/2023.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20240604-040624_14-DE
Reçu le 07/06/2024

NOUVELLE POLITIQUE COMPTABLE D'AMORTISSEMENT DES RENOUVELLEMENTS DE COMPOSANTS

Composants retenus	Durée d'amortissement pour renouvellement de composants
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Etanchéité	15 ans
Ravalement	15 ans
Electricité	25 ans
Plomberie / sanitaire	25 ans
Ascenseurs	15 ans
Equipements de sécurité	10 ans
VMC	25 ans
Aménagements extérieurs	15 ans
Voiries et réseaux divers	25 ans

Composants retenus	Durée d'amortissement retenue lors du passage aux IFRS
Structure	60 ans
Menuiseries extérieures	30 ans
Chauffage collectif	30 ans
Chauffage individuel	18 ans
Etanchéité	18 ans
Ravalement	18 ans
Electricité	30 ans
Plomberie / sanitaire	30 ans
Ascenseurs	18 ans
Equipements de sécurité	10 ans
VMC	20 ans
Aménagements extérieurs	15 ans

Lorsque des travaux sont réalisés sur la structure, la durée d'amortissement retenue correspond à :
- soit la durée résiduelle de la structure en cas d'amélioration
- soit au maximum une durée de 5 ans,

Enfin la durée est fixée au cas par cas pour des travaux importants sur la structure avec délibération du conseil d'administration.

- **Cessions de terrains gratuites ou à l'euro symbolique**

L'office n'a procédé à aucune cession de terrain en 2023.

- **Prime de fusion**

Le compte dédié 1042 intègre la prime de fusion, nette des frais d'actes découlant de la TUP entre Jacques Cœur Habitat et Bourges Habitat, pour 11 219 576,86 €, ainsi que celle issue de la fusion absorption de Bourges Habitat par l'OPH du Cher pour 3 703 791,49 €.
Des variations sont intervenues comme suit :

- Frais d'actes de transfert de patrimoine :
  - -126 548,92 € au titre de l'exercice 2018
  - -813 049,42 € au titre de l'exercice 2019 (Frais non déterminés par le notaire au 31/12/2018 et concernant l'opération initiale)
  - -19 130,00 € au titre de l'exercice 2022 (solde des frais d'acte de la TUP)
  - +903,55 € de régularisation des frais d'actes au titre de l'exercice 2023
- Les charges de personnel 2018 inhérentes au personnel de Bourges Habitat placé en surnombre au 1er janvier 2018, puis mis à disposition du Centre de gestion depuis le 1er janvier 2019 pour 1 292 436,81 €

Le solde global de la prime de fusion au 31/12/2023 est égal à 12 673 106,75 €.

- **La provision pour créances locataires douteuses**

Après consolidation des données, elle s'élève en ouverture d'exercice 2023 à 4 170 562,62 €.

Le calcul s'effectue sur la base du volume de loyers quittancés en impayé.
Les modalités de calcul sont définies comme suit :
Locataires présents

-	Dettes dont montant inférieur ou égal à 3 mois de quittancement	5%
-	Dettes dont montant compris entre 3 et 6 mois de quittancement	22,50%
-	Dettes dont montant compris entre 6 mois et 1 an de quittancement	42,50%
-	Dettes dont montant supérieur à 1 an de quittancement	100%
Locataires partis		100%

Cette provision a fait globalement l'objet d'une dotation de 43 708,79 €.
La provision au 31/12/2023 s'élève donc à 4 214 274,41 €.

- **La provision pour autres créances douteuses**

Diverses créances revêtent un caractère improbable de recouvrement et doivent faire l'objet d'une provision. L'encours au 31/12/2022 s'élève à 9 912,56 €. Le besoin à clôture est estimé à 11 235,93 €.
Il convient d'opérer une dotation de 1 323,37 €.

La provision au 31/12/2023 s'élève donc à 11 235,93 €

- **Provisions pour remise en état du patrimoine**

LITIGE TRAVAUX (1581)
Aucune provision n'est comptabilisée à clôture 2023.

Le solde du compte 1581 est donc nul à clôture d'exercice 2023.

- **Provisions pour autres charges (compte 1588)**

L'évaluation a été réalisée :
- Sur la base du résultat d'appel d'offres de l'opération si connu au 31/12/2023
- Sur la base du plus élevé des résultats d'appel d'offres de démolition 2023.

AMIANTE
Par décision du 26 novembre 2014, le collège de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) a modifié le Recueil des Normes Comptables. La comptabilisation des dépenses liées à l'amiante fait désormais l'objet de dispositions spécifiques qui prévoient l'obligation de provisionner ces montants pour autant que les opérations soient identifiées avant la clôture de l'exercice. La provision en cours au 1er janvier 2023 s'élève à 3 211 000 €.
Les coûts de désamiantage préalables à démolitions – hors cités de l'Aéroport – *doivent être provisionnés à clôture d'exercice pour un total de 1 998 100 €*, répartis comme suit :

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20240604-040624_14-DE
Reçu le 07/06/2024

Cité	Commune	Provision 2022	Besoin prov fin 2023	Variation provision 2023
0074	ST AMAND	173 000	0	-173 000
0086	AVORD	145 000	0	-145 000
0089	SANCOINS	101 000	0	-101 000
0139	BELLEVILLE	188 000	0	-188 000
0181	SAULZAIS	42 000	0	-42 000
3035	BOURGES	8 000	0	-8 000
0028	VIERZON	528 000	0	-528 000
0068	ORVAL	144 000	99 000	-45 000
0069	LA GUERCHE	85 000	200 000	115 000
0074	ST AMAND SARRAULT	0	291 000	291 000
0076	LA GUERCHE	54 000	104 000	50 000
0080	ST FLORENT	1 032 000	690 000	-342 000
0097	AUBIGNY	40 000	89 100	49 100
3001	BOURGES Dupont		11 000	11 000
3003	BOURGES de Voguë		42 000	42 000
3030	BOURGES 1 & 2	671 000	461 000	-210 000
3112	BOURGES Dupont		11 000	11 000
		3 211 000	**1 998 100**	**-1 212 900**

Il convient donc d'opérer une reprise de 1 212 900 € sur cette composante de la provision.

COUTS DE DEMOLITIONS

L'encours de provision au 1er janvier 2023 s'élève à 1 863 000 €.

Les nouvelles prévisions en la matière – hors cités de l'Aéroport – *affichent un besoin en provision de 1 369 370 €* répartis comme suit :

Cité	Commune	Provision 2022	Besoin prov fin 2023	Variation provision 2023
0086	AVORD	43 000	0	-43 000
0089	SANCOINS	17 000	0	-17 000
0139	BELLEVILLE	254 000	0	-254 000
0181	SAULZAIS	33 000	0	-33 000
3035	BOURGES	20 000	0	-20 000
0028	VIERZON	497 000	278 000	-219 000
0068	ORVAL	100 000	58 000	-42 000
0069	LA GUERCHE	0	74 000	74 000
0076	LA GUERCHE	139 000	44 000	-95 000
0080	ST FLORENT	389 000	187 000	-202 000
0097	AUBIGNY	0	62 370	62 370
3001	BOURGES Dupont		10 000	10 000
3003	BOURGES de Voguë		39 000	39 000
3030	BOURGES 1& 2	152 000	0	-152 000
3037	BOURGES LH	126 000	58 000	-68 000
3037	BOURGES LM	93 000	29 000	-64 000
3038	BOURGES KA		53 000	53 000
3038	BOURGES KC		107 000	107 000
3042	BOURGES ML		146 000	146 000
3042	BOURGES MM		70 000	70 000
3043	BOURGES MN		144 000	144 000
3112	BOURGES Dupont		10 000	10 000
		1 863 000	**1 369 370**	**-493 630**

Une reprise de 493 630 € doit être comptabilisée pour cette autre composante de la provision.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20240604-040624_14-DE
Reçu le 07/06/2024

CITES de l'AEROPORT

A clôture 2022, 2 provisions ont été comptabilisées pour couvrir les impacts comptables consécutifs au rapport du CSTB sur les cités du quartier de l'Aéroport :

- Au titre des coûts prévisionnels de démolition de 190 logements pour 4 700 000 €
- Au titre de la sécurisation des logements et des mesures transitoires pour 1 000 000 €

Dans le respect des préconisations du CSTB, Val de Berry a poursuivi les investigations sur les logements ne faisant pas l'objet d'une déclaration d'intention de démolir (DID) déposée en avril 2023.

Il est ressorti que 112 nouveaux logements présentent des problématiques nécessitant à leur tour le dépôt d'une 2nde DID.

Il convient de prendre en compte l'évolution de la situation afin d'ajuster les provisions.

Provision pour sécurisation des logements et mesures transitoires

Les études et travaux exécutés au cours de l'exercice 2023 s'élèvent à 342 612 €, et doivent faire l'objet d'une reprise.

Compte tenu des travaux résiduels nécessaires pour maintenir les locataires dans leurs logements, ainsi que du risque potentiel de travaux supplémentaires à venir, il est proposé de conserver le solde de la provision, soit 657 388 €.

Provision pour sécurisation des bâtiments avant démolition et coûts de démolitions

L'actualisation des coûts de démolition pour 302 logements, hors relogements et remboursement du CRD, objet de la provision induit :

- Une dotation complémentaire de 372 000 € au titre de la sécurisation des bâtiments avant démolition
- Une dotation complémentaire de 1 311 000€ au titre des coûts prévisionnels de démolition

Il convient donc de procéder à une dotation complémentaire nette à la provision pour charges exceptionnelles « Aéroport » de 1 340 388 €.

L'encours de provision à clôture pour les seules cités de l'Aéroport s'élève donc à 7 040 388 €.

CHOMAGE, MISE A DISPOSITION CDG ET CONTENTIEUX RH

Sur recommandation du commissaire aux comptes, une provision a été constituée lors du changement de régime comptable et de la fusion sur la base des rémunérations futures des personnels non productifs au sein de l'organisme. L'encours de provision au 1er janvier 2023 s'élève à 529 759,62 €. Il porte sur les exercices 2023 à 2025 et inclut une provision pour risque de 230 000 €.

Le calcul intègre sur 3 années glissantes :

- Les droits résiduels d'indemnités de chômage estimés, l'office étant en auto-assurance
- Les rémunérations (charges patronales incluses) versées à un personnel mis à disposition du Centre de Gestion, qui prend en compte la situation des effectifs arrêtée au 31/12/2023
- Une provision pour risque RH de 230 000 € au titre d'une assignation en justice par une ancienne collaboratrice de Val de Berry.

Les estimations 2024 à 2026 pour les 2 premières rubriques ont été actualisées et s'élèvent à 317 759,62 €.

L'assignation en justice a donné lieu début 2024 à une décision qui nous est favorable. Il convient donc de procéder à la reprise de la provision constituée pour la circonstance.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20240604-040624_14-DE
Reçu le 07/06/2024

A clôture d'exercice 2023, l'encours de cette dernière composante de la provision s'élève donc à 317 759,62 €, et nécessite une reprise de 212 000 €.

L'encours global de la provision pour autres charges au 1er janvier 2023 était de 11 303 759,62 €. A clôture du même exercice, le besoin s'élève à 10 725 617,62 €. Il convient donc d'opérer une reprise nette sur l'exercice 2023 de 578 142 €.

- **Provision pour litiges**

L'encours de provision au 1er janvier 2023 s'élève à 18 200 €.
Aucune procédure n'est en cours devant les tribunaux à l'initiative de locataires. La provision peut donc être intégralement reprise.

L'encours de la provision pour litiges est donc nul.

- **Provision pour indemnités de fin de carrière**

L'encours au 1er janvier 2023 s'élève à 442 411 €.
L'étude du cabinet Comptafrance fait état d'un besoin actualisé de provision de 485 913 €
Il en découle donc une dotation 43 502 €.

L'encours de la provision pour pensions et obligations s'élève à clôture 2023 à 485 913 €.

- **Provision pour gros entretien**

Par délibération en date du 14 avril 2023, les modalités de calcul de la provision pour gros entretien (PGE) de Val de Berry ont été modifiées et sont désormais basées sur un plan pluriannuel d'entretien ramené à 3 années.
Ce changement a été traité comme un changement d'estimation au 31 12 2022 comme le prévoit la réglementation comptable. Ce changement d'estimation est justifié par l'analyse par l'office de ses capacités à estimer les dépenses futures sur une période de 3 ans maximum de façon fiable.

Les natures et périodicité sont inchangées comme suit :

o Remplacement de boîtes à lettres	20 ans
o Entretien cages escalier et communs	15 ans
o Démoussage toiture	15 ans
o Remplacements ballon d'eau chaude sanitaire	15 ans
o Isolation de combles	20 ans
o Peintures/ravalement de façades	20 ans
o Nettoyage de façades	10 ans
o Peintures MEX & boiseries	10 ans
o Portes de service et communs	20 ans
o Réparations de toitures	20 ans

L'encours au 1er janvier 2023 était de 4 075 452 €.
Une actualisation de la liste des travaux éligibles figurant dans le PSP a été opérée en 2022 afin de prendre en compte la procédure établie visant la comptabilisation des travaux entre investissement et fonctionnement.

Sur la nouvelle période de référence à 2024-2026, il ressort globalement la nécessité d'effectuer une reprise sur cette provision de 432 093 €.

La PGE à clôture 2023 s'élève désormais à 3 643 359 €.

Provision pour charges sur opérations immobilières

La redevance des foyers inclut une quote-part représentative de la provision pour gros travaux. Celle-ci s'élève au 1er janvier 2023 à 2 224 920,66 €.
Après prise en compte des travaux réalisés dans ce cadre par Val de Berry sur les établissements concernés et de la quote-part de redevances y afférente, il a été procédé à :

- Une reprise de 11 424,18 €
- Une dotation de 302 229,75 €

A la clôture 2023, cette provision s'élève à 2 515 726,23 €.

- **Dépréciation sur stocks**

Une dépréciation a été antérieurement comptabilisée pour 125 000 € au titre de l'opération en cours « Lamerville » et doit être maintenue.

- **Dépréciation des actifs avant démolitions**

L'encours de provision pour dépréciation des immeubles s'élève au 31/12/2022 à 759 590 €.
Pour rappel, l'instruction comptable prévoit que soit dépréciée la VNC des immeubles voués à démolition, laquelle doit être ramenée à 0 au plus tard au 31 décembre qui précède la démolition effective. De même, les logements non productifs de revenus pour cause de vacance de longue durée doivent également faire l'objet d'une dépréciation.
Sur la base des dates prévisionnelles de démolition, et compte tenu des dossiers d'intention de démolir en instance de validation, d'une part, et de la vacance de longue durée en cours à clôture d'exercice pour 2 logements d'autre part, la dépréciation doit être ajustée par

- Une dotation de 1 026 027 €, dont
  - 773 955 € au titre des cités de l'Aéroport
  - 236 529 € pour la cité Loucheur
  - 2 654 € pour un pavillon en ruines route de Méry es Bois à Bourges
  - 12 889 € pour les Verdins à St Doulchard
- Une reprise de 70 796 € à la suite de la cession des 6 logements de la cité 0253 au Châtelet

La provision à clôture de l'année 2023 est de 1 714 821 €, dont 1 370 308 € pour les cités de l'Aéroport

- **Amortissements exceptionnels**

Consécutivement à la délivrance des autorisations administratives délivrées par le Préfet du Cher, la démolition de 464 logements nécessite que soient pratiqués en 2023 des amortissements exceptionnels pour un montant de 161 154,15 €. Ces amortissements exceptionnels ont été inscrits dans les comptes 28xxx.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20240604-040624_14-DE
Reçu le 07/06/2024

- **Produits constatés d'avance**

Divers produits sont à reporter sur les exercices à venir, parmi lesquels :

- Subventions sur démolitions	6 589 080,00 €
- Subventions ingénierie CGLLS et Habitat inclusif de l'ARS	114 678,00 €
- Indemnités assurances DO et catastrophe naturelle	205 152,00 €
- Quote part redevance CROUS	80 426,66 €
- Divers produits	4 064,00 €

Les produits constatés d'avance s'élèvent globalement à 6 993 400,66 €.

- **Produits à recevoir**

Dans le cadre du programme de démolitions, diverses opérations bénéficient de subventions allouées par l'ANRU. La base subventionnable intègre plusieurs composantes :

- La valeur nette comptable des immeubles démolis
- Les coûts de relogement
- Les pertes d'exploitation
- Les coûts techniques et de maîtrise d'œuvre

Les conventions du NPRU signés avec l'ANRU et les collectivités valent engagement de l'ANRU, et autorisent de ce fait la comptabilisation en produit à recevoir de la quote-part de subvention assise sur les dépenses ayant impacté les comptes de Val de Berry.
Par ailleurs, il a été procédé à une estimation des avoirs attendus de nos fournisseurs d'énergie au titre du bouclier tarifaire 2023.
Ces produits à recevoir se décomposent comme suit :

- Subventions démolitions NPNRU	699 047,00 €
- Bouclier tarifaire énergie	922 600,00 €
- Cessions droits CEE	397 000,00 €
- ICNE sur comptes à terme	283 191,00 €
- Divers	2 620,00 €

Les produits à recevoir s'élèvent globalement à 2 304 458,00 €

- **Dégrèvements sur taxes foncières**

Le montant total des dégrèvements reçus en 2023 s'élève à 968 633,00 €, répartis entre :

- Vacance commerciale	123 932,00 €
- Vacance pour démolition	342 336,00 €
- Travaux de rénovation énergétique	422 443,00 €
- Travaux d'adaptation des logements (PMR / PA)	78 417,00 €
- Divers	1 505,00 €

- **Comptabilisation des cotisations d'assurance « Dommages ouvrages »**

Le Conseil National de la Comptabilité a, en son temps, indiqué dans un bulletin CNC 040-04 que ces cotisations constituaient une charge qui devait être étalée sur la période de garantie, à savoir 10 ans. Cette disposition n'a à l'époque été mise en application que par un nombre très marginal d'organismes.
Par suite d'un rappel de la Fédération des OPH lors d'une réunion professionnelle nationale tenue en juillet 2015, il a été décidé d'appliquer cette disposition au sein de notre organisme.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20240604-040624_14-DE
Reçu le 07/06/2024

C'est pourquoi depuis l'exercice 2015, ces cotisations constituent une charge qui doit être étalée sur la période de garantie de 10 ans.
Des cotisations ont donc été comptabilisées en charges constatées d'avance pour 65 787.98 € en 2023.
Deux programmes réceptionnés sur l'exercice 2023 sont représentatifs d'une charge de 790.27 €.
Le rattachement par dixième des cotisations versées sur les programmes réceptionnés représente un total de **charges rattachées à l'exercice 2023 sur le compte 6162 de 22 662.73 €.**
Le montant total en CCA au bilan au 31.12.2023 est de 240 111,80 €.

- **Comptabilisation 2023 de la provision pour congés payés**

Comptabilisation de la provision pour congés payés
Un complément de provision pour congés payés a été comptabilisé pour 116 363,46 €.
La provision pour congés payés s'élève au 31/12/2023 à 514 439.00 €, dont 87 045,00 € au titre des charges sociales, et 28 219,00 € au titre des charges fiscales.

- **Ratio d'autofinancement net HLM**

La suppression de l'amortissement dérogatoire est effective depuis l'exercice comptable 2014. En contrepartie de cette suppression, les Fédérations (Offices et ESH) ont proposé l'instauration d'un dispositif de gestion prudentielle : le calcul d'un ratio d'autofinancement net HLM. Ce ratio est déterminé par décret comme correspondant à la capacité d'autofinancement (CAF) définie par le plan comptable général, de laquelle sont retranchés pour l'exercice considéré les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, à l'exception des remboursements anticipés, CAF rapportée à la somme des produits financiers et d'activité, à l'exclusion de la récupération de charges locatives. Ce ratio est ensuite à comparer au seuil de fragilité (déterminé par arrêté) de 0% pour l'exercice considéré ou dont la moyenne sur les 3 derniers exercices est inférieure à 3%.
Le calcul de notre ratio 2023 s'établit comme suit :

- Capacité d'autofinancement net HLM 979 K€
- Produits financiers et d'activité (hors récupération de charges) 40 409 K€
- Ratio 2023 de Val de Berry 2,4 %

- **Imputation des coûts internes aux immobilisations locatives**

Ces coûts internes, calculés selon les modalités définies par l'arrêté du 10 juin 1996, représentant les frais administratifs et de personnel, sont inclus dans les plans de financement validés par le Conseil d'Administration et sont affectés de la manière suivante : 60% pour la phase conception et 40% pour la phase chantier.
Par délibération du 8 juin 2022, les nouvelles modalités de calcul des coûts internes de production s'appliquent pour les opérations dont le plan de financement après appels d'offres a été validé par le CA à dater du 1er juillet 2022.
La conduite d'opération affectée aux opérations de construction et de réhabilitation s'élève pour l'exercice 2023 à 296 580,05 €, soit 243 000,73 € pour la phase conception et 53 579,32 € pour la phase travaux.

- **Clôture financière des opérations réceptionnées et terminées**

Aucune clôture financière n'a été réalisée sur 2023

- **Rémunération des mandats de maîtrise d'ouvrage déléguée**

En 2023 nous avions 1 mandat de maitrise d'ouvrage déléguée

- VRD Bigny Vallenay : il n'y a pas eu de facturation sur 2023

- **Rémunération des mandats de gestion**

L'office assure, dans le cadre de conventions de mandats de gestion, la gestion de logements locatifs sociaux détenus par onze communes au 31/12/2023 : attribution, entretien courant, travaux, quittancement et encaissement des loyers. Trimestriellement, les loyers encaissés sont reversés aux communes et les dépenses engagées font l'objet de l'émission d'une facture émise à l'encontre de la commune concernée pour remboursement. Cette gestion donne lieu à une rémunération qui est calculée semestriellement. Ainsi pour l'exercice 2023, l'office a comptabilisé un total de rémunération de 9 855,74 € au titre des mandats de gestion.

- **Rémunération sur convention d'assistance**

Une convention a été signée entre Val de Berry et l'ESH Ysalia Centre Loire Habitat pour l'assistance de cette dernière à la gestion du foyer CESAL.
A ce titre, une rémunération de 20 000,00 € HT annuelle a été perçue par Val de Berry.

- **Comptabilisation des avances forfaitaires versées aux titulaires de marchés publics**

Au 1er janvier 2023, l'Office comptabilisait sur le compte 238 la somme de 250 184.63 € au titre d'avances sur 10 marchés de travaux. L'avancement de ces marchés a permis d'effectuer le précompte total de 8 d'entre eux.
Par ailleurs, 17 nouvelles avances ont été comptabilisées.
Figurent donc au bilan de fin d'exercice 2023 les avances forfaitaires qui ne sont pas entièrement remboursées. Celles-ci s'élevaient fin 2023 à 182 039,44 € pour 28 marchés.

- **Comptabilisation des pénalités mises à la charge de titulaires de marchés publics**

Selon la législation en vigueur, l'Office précompte à l'encontre des entreprises ou maîtres d'œuvre des pénalités provisoires pour retard ou malfaçon dans l'exécution des travaux ou prestations. Celles-ci sont comptabilisées aux comptes 40473 « Fournisseurs d'immobilisations - Pénalités de retard » ou 40173 « Fournisseurs – Pénalités de retard », dans l'attente soit de leur levée (émission d'un ordre de paiement pour remboursement à l'entreprise) soit de leur comptabilisation définitive en produits exceptionnels après délibération du Conseil d'administration de l'office.
A clôture d'exercice, le solde des comptes « Fournisseurs – Pénalités » est débiteur de 4 750.00 €, réparti comme suit :
Marchés de fonctionnement (40173)

- 20 550,00 € de pénalités de retard définitives appliqués par délibération du CA en 2019 à Thyssenkrupp dans le cadre du marché d'entretien des ascenseurs sur le patrimoine ex-Bourges Habitat. Ce dossier fait l'objet d'un suivi contentieux.

Marchés d'investissement (40473)

- 1 350,00 € de pénalités de retard provisoires retenues dans le cadre de programme de construction Bel Air à Vierzon, en attente de décision définitive
- 450,00 € de pénalités de retard provisoires retenues dans le cadre de programme de construction résidence séniors à Plaimpied, en attente de décision définitive
- 14 000.00 € de pénalités de retard provisoires retenues dans le cadre de programme de réhabilitation Bourges St Sulpice, en attente de décision définitive

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20240604-040624_14-DE
Reçu le 07/06/2024

- **L'impôt sur les sociétés**

Depuis la loi de finances de 2004, les organismes d'habitation à loyer modéré sont soumis à l'impôt sur les sociétés pour les produits issus d'activités ne rentrant pas dans le cadre du service d'intérêt général ou n'étant pas issus des locaux et services annexes et accessoires.
Pour Val de Berry, la base d'imposition est donc constituée des loyers de certains logements non conventionnés, de logements conventionnés dont le respect des plafonds de ressources des occupants ne sont pas justifiables auprès de l'administration fiscale, des prestations de services (de gestion de logements non conventionnés appartenant à des mairies) et de vente de Stock.
Les loyers non conventionnés, ou conventionnés mais sans justification des plafonds de ressources des occupants représentent 94.30 % de l'activité taxable. Il s'agit de logements loués par divers organismes comme l'armée, les gendarmeries, l'administration pénitentiaire, le SDIS du Cher, le centre médico-social, le CCAS, quelques associations, les logements locatifs intermédiaires, et 50 logements non conventionnés acquis en décembre 2021 sur la commune d'Avord.
Concernant les logements locatifs intermédiaires, l''administration fiscale a permis de procéder à une réévaluation au 01/01/2020. Pour l'année 2023 une réévaluation extra comptable de ces logements a engendré une diminution de 20 996 € du résultat avant impôt.
Le bénéfice comptable s'établit à 242 320 €, tandis que le résultat fiscal imposable s'établit à – 79 506 €, incluse une régularisation de - 23 890 € au titre de l'exercice 2022. **L'office n'est pas redevable cette année au titre de l'impôt sur les sociétés, et bénéficiera en 2024 du reversement d'un crédit d'impôt pour mécénat de 2 970 €.**

- **Taxes assises sur les rémunérations**

Conformément à la législation en vigueur, l'Office a procédé à des versements libératoires auprès d'organismes collecteurs :

- Action Logement Services pour la participation des employeurs à l'effort de construction pour
  12 453,00 €
- Uniformation pour lequel l'apurement de l'exercice n-1 de 7 786 € a été versé. Un acompte de 5 322 € a été versé pour l'année 2023. A compter du 01/01/2022, une partie des contributions sont déclarées par la DSN et sont à verser à l'URSSAF chaque mois pour la participation des employeurs à la formation professionnelle continue.

Il en est de même pour la taxe d'apprentissage, toutefois il convient de noter, pour cet exercice comptable qu'il n'y a eu aucun versement de la taxe d'apprentissage sur les rémunérations 2023, l'office remplit une condition d'exonération (emploi durant l'année d'apprentis dans le cadre d'un contrat conforme).

Le ratio d'assujettissement à la taxe sur les salaires est de 96%, idem que n-1 : ce ratio comprend au numérateur le total des produits n'ayant pas ouvert droit à déduction de la TVA et au dénominateur le total des sommes figurant au numérateur plus les recettes afférentes aux opérations ouvrant droit à déduction de la tva.

- **Comptes de TVA**

La loi de Finances pour 2020 a rétabli le mécanisme de la livraison à soi-même (LASM) pour les opérations suivantes :

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20240604-040624_14-DE
Reçu le 07/06/2024

Travaux de construction

- LASM à 5.5% pour les constructions neuves financées en PLAI, et également pour les opérations financées en PLUS inscrites dans une convention NPNRU. LASM à 10% pour les opérations financées en PLUS hors NPNRU.

Cette écriture est constatée au compte 445881 "Régularisation de fin d'année sur immobilisations en cours" pour 291 350.15 €, en diminution de 6 924.62 € par rapport à l'exercice précédent. Elle sera soldée au fur et à mesure des livraisons à soi-même acquittées sur les opérations réceptionnées, par le crédit du compte 4457. Le délai imparti aux bailleurs sociaux pour liquider la TVA sur la Livraison à soi-même d'une construction neuve est de 6 mois.

Travaux dans les logements locatifs existants

- LASM à 5.5% pour les travaux réalisés sur des logements conventionnés à l'APL et situés en QPV/NPNRU, à l'exclusion des logements PLS. Sont concernés les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage.

La LASM est soldée lors de la déclaration du mois de règlement de la facture.

Travaux de démolition NPNRU

- LASM à 5.5% sur les travaux de démolition des logements locatifs sociaux situés dans un quartier prioritaire de la ville (QPV) faisant l'objet d'une convention de renouvellement urbain lorsque ces travaux sont réalisés « dans le cadre d'une reconstitution de l'offre des logements locatifs sociaux prévue par la convention de renouvellement urbain ». L'assiette de cette LASM est constituée par le coût HT des travaux de démolitions et peut être liquidée et déclarée à l'achèvement de la démolition.
- Pour les reconstructions sur site, secteur hors ANRU, un taux de LASM de 10% s'applique.

Elle doit être liquidée et déclarée à l'achèvement des travaux de reconstruction.

Cette LASM est constatée au crédit du compte 4457, ce qui représente 334 363.03 € au 31/12/2023, elle sera soldée lors du paiement de la LASM.

L'Office a déposé douze déclarations de TVA.

Figure au bilan du compte 44583 « Remboursement de taxes sur le chiffre d'affaires demandé » la demande de remboursement du mois de décembre 2023 pour 75 690 €. Pour l'année 2023, 157 057 € de TVA ont été payées et des demandes de remboursement effectuées pour 1 179 472 €.

- **<u>Convention de financement CPR / ANRU</u>**

Cette aide a été sollicité auprès de la CGLLS afin de contribuer au renforcement des services de Val de Berry. Elle intégrait une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la démolition par foudroyage des 3 tours du Grand Meaulnes. Une réduction a été opérée en 2021, les coûts concernés ayant pu être inclus dans la subvention ANRU.

Le nouveau montant s'élève donc à 278 760 € pour la période 2020-2026.

Les versements reçus de la CGLLS au titre des exercices 2020 et 2021 se sont élevés à 80 366,00 €.

Les versements attendus au titre des exercices 2022 et 2023 s'élèvent à 83 716,00 €.

Le solde comptable au 31 décembre 2023 s'élève à 114 678 €.

- **<u>Détermination du résultat SIEG et HORS SIEG</u>**

L'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitat (CCH), impose aux organismes HLM de tenir une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) et celui des autres activités (hors SIEG)

Au 31/12/2023, notre patrimoine se décompose ainsi :

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20240604-040624_14-DE
Reçu le 07/06/2024

- 515 programmes appartenant à la catégorie SIEG, c'est-à-dire constitués uniquement de logements conventionnés
- 18 groupes constitués uniquement de logements non conventionnés ou bien de commerces appartenant à la catégorie HORS SIEG
- 28 groupes dits « mixtes », c'est-à-dire comprenant des logements entrant à la fois dans la catégorie SIEG et HORS SIEG nécessitant une clé de répartition propre

La comptabilité analytique permet de connaitre l'affectation de l'ensemble des charges, récupérables ou non, ainsi que les produits sur chaque programme SIEG ou HORS SIEG, ainsi que les charges de structure non ventilées.
La clé de répartition choisie pour ventiler les groupes « mixtes » entre SIEG et HORS SIEG est la Surface Habitable
Une clé de répartition pour les charges ou produits de structure, non affectables directement à une opération a été définie. Le pourcentage d'affectation à l'activité SIEG résulte du pourcentage de chiffre d'affaires affecté à l'activité SIEG rapporté au total du chiffre d'affaires. (Ce dernier comprend le total des comptes 70 en excluant les charges locatives récupérées).

Pour notre organisme, ce pourcentage s'élève à 96,77 % en 2023 contre 96,97 % en 2022.

En finalité, le résultat de l'exercice 2023 s'élève à + 242 320,18 € et se répartit comme suit :

- **Activité SIEG pour 225 423,77 €**
- **Activité HORS SIEG pour 16 896,41 €**